

UZASADNIENIE

Apelacja pozwanej jest zasadna.

Zgodnie z art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Stosownie do art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. w postępowaniu uproszczonym apelację można oprzeć na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Sąd odwoławczy jest przy tym, w odróżnieniu od apelacji w postępowaniu zwykłym, związany podniesionymi zarzutami zarówno dotyczącymi zastosowania przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego jak i materialnego (zob. także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów - zasady prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Ocenia zatem zaskarżone orzeczenie wyłącznie przez pryzmat podniesionych w apelacji zarzutów.

Skarżąca trafnie podnosi naruszenie art. 118 k.c., art. 390 § 3 k.c. i art. 410 § 2 k.c. Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej przewidziany w umowie przedwstępnej i dany zadek jest świadczeniem nienależnym, o którym mowa w ostatnim z przywołanych przepisów. Istota tego świadczenia została określona w art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W przeciwieństwie do zaliczki nie jest to zatem świadczenie, które co do zasady ma zostać zaliczone na poczet przewidzianego w umowie przyrzeczonej świadczenia strony, która go dała. Jego rolą jest zmotywowanie, skłonienie stron umowy przedwstępnej do jej wykonania. Jeżeli bowiem do niego nie dojdzie, strona, która zadek otrzymała, uprawniona będzie do jego zachowania, natomiast strona, która go dała, będzie mogła żądać jego zwrotu w podwójnej wysokości. Oczywiście, zadek może zostać zaliczony na poczet świadczenia strony, która go dała – jeżeli umowa zostanie wykonana (art. 394 § 2 k.c.), jednakże nie zmienia to jego zasadniczej funkcji opisanej wyżej. Tym samym samodzielną podstawą żądania zwrotu zadatku jest art. 394 § 1 lub 3 k.c. a nie przepisy regulujące bezpodstawne wzbogacenie – art. 405 k.c. i następne.

Zadek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu jego zwrotu są roszczeniami z umowy przedwstępnej. Skoro ma on motywować strony do zawarcia umowy przyrzeczonej (wykonania umowy przedwstępnej), jest on roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390 § 3 k.c. i zgodnie z tym przepisem roszczenie o jego zwrot przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta. Określone w art. 118 k.c. terminy przedawnienia znajdują zastosowanie jedynie wtedy, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej. Sąd z uwagi na wynikający z art. 390 § 3 k.c. szczególny termin przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej, jakim jest zwrot przewidzianego w niej zadatku, ogólne terminy przedawnienia z art. 118 k.c. nie mogą znaleźć do niego zastosowania. Powyższe kwestie zostały szerzej omówione w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CSK 136/15.

W konsekwencji Sąd Rejonowy oceniając w niniejszej sprawie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia, błędnie zastosował art. 118 k.c., co wynikało z nieprawidłowego zakwalifikowania roszczenia powodów jako opartego na art. 410 § 2 k.c., zamiast na art. 390 § 3 k.c., aktualnym wobec roszczenia o zwrot zadatku znajdującego podstawę w art. 394 § 1 k.c. Przytoczona na poparcie tego stanowiska uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, dotyczy roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, zwanego najczęściej zaliczką. W przeciwieństwie do niej, co wyjaśniono wyżej, istotą zadatku nie jest jego zaliczenie na poczet ceny czy kosztów umowy przyrzeczonej, a motywowanie stron do jej zawarcia. Dopiero w wypadku jej wykonania ulega on zaliczeniu na poczet przewidzianego w niej świadczenia strony, która zadek dała,

co jest zabiegiem celowościowym, a nie rzutującym na jego istotę. W konsekwencji uchwała ta nie dotyczy roszczenia, które jest przedmiotem niniejszej sprawy. Sąd Najwyższy w jej uzasadnieniu wprost zresztą wskazał, że roszczenie o zwrot przewidzianego w umowie przedwstępnej podlega regulacji art. 390 § 1 k.c. i zaaprobował jego przedawnienie w rocznym terminie przewidzianym w art. 390 § 3 k.c., wyraźnie rozróżniając go od kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej.

Jak wynika z niekwestionowanych przez skarżącą ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 18 lutego 2018 r., natomiast pozew został wniesiony w dniu 17 sierpnia 2021 r., a więc po upływie przewidzianego w art. 390 § 3 k.c. rocznego terminu przedawnienia. Zarzut strony pozwanej w tym zakresie należało zatem uznać za zasadny. Niweczy on żądanie pozwu, bowiem zgodnie z art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Pozostałe zarzuty apelacji – sprzeczność roszczenia powodów z zasadami współżycia społecznego, błędne ustalenie, że pozwana dopiero w lutym 2020 r. zwróciła się z zapytaniem do powodów o to, czy są zainteresowani zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz nietrafne przyjęcie, że umowa przyrzeczona nie została zawarta na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności – wobec uwzględnienia zarzutu przedawnienia pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

W konsekwencji zmianie podlegało też rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Powodowie finalnie przegrali sprawę w całości, a zatem zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. winni zwrócić pozwanej poniesione koszty postępowania, na które stosownie do art. 98 § 3 k.p.c. złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość ustalono w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Przegrywających je powodów obciąża obowiązek zwrotu pozwanej poniesionych przez nią w tym postępowaniu kosztów, na które złożyła się opłata od apelacji – 1000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone stosownie do § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)